

平成 25 年 7 月 31 日
老高発 0731 第 1 号
国住心第 84 号

各

都 道 府 県
指 定 都 市
中 核 市

 住宅担当部長 殿
福祉担当部長 殿

厚生労働省老健局高齢者支援課長

国土交通省住宅局安心居住推進課長

高齢者の安全・安心の観点等を踏まえたサービス付き高齢者向け住宅制度
の適確な実施等について

高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号。以下「法」という。）第 5 条に定めるサービス付き高齢者向け住宅（以下「本住宅」という。）の登録制度（以下「本制度」という。）の施行から 1 年半以上が経過し、多様な特色を有する本住宅が多数供給される中、本年 6 月末ではその登録戸数が約 11 万戸超となっている。

その一方で、この間、認知症高齢者グループホームでの火災事故が本年 2 月に発生したこと等により、改めて高齢者が安心して暮らすことができる環境整備の重要性が認識されたところである。

そこで、高齢者の安全・安心を一層確保する観点から、これまでの実態調査の結果等を踏まえつつ本制度の適確な実施に関し、下記のとおり通知する。

については、地域の実情に応じ、法第 4 条に定める高齢者居住安定確保計画（以下単に「高齢者居住安定確保計画」という。）の策定、登録事務、指導・監督等に当たり、下記の事項を参考としていただくとともに、貴管下市町村に対してもこの旨周知いただくようお願いする。

また、併せて本住宅の供給及びサービス提供等については、下記第 1 から第 3 までに掲げる事項（第 1 の 2 なお書きの事項を除く。）を参考に実施することが望ましい旨を本住宅の登録事業者及び登録を受けようとする者に周知いただくようお願いする。

なお、本通知は地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定による技術的な助言である。

第1 住宅、設備等に関する事項

1 界壁に関する事項

入居者の居住環境を向上させるため、隣接する住戸からの日常生活に伴い生ずる音を衛生上支障がないように低減する観点から、建築基準法（昭和25年法律第201号）における共同住宅に該当しない場合であっても、本住宅の各住戸は、同法第30条に基づく界壁により区分されたものとするのが望ましい。

2 駐車場及び駐輪場に関する事項

本住宅は、入居者が高齢者や介護の必要な方であることから、一般的な共同住宅の場合と比べて入居者自らが自動車や自転車を運転する機会が少ないことなど、利用の状況が異なることが想定される。そのため、駐車場及び駐輪場（以下「駐車場等」という。）を整備するに当たっては、入居者の適正な家賃負担などを考慮し、次の(1)から(3)までに掲げる事項を勘案して、実際の利用状況に即した整備を行うことが望ましい。

(1) 想定する入居者の身体的状況等を勘案した利用の状況

(2) 入居者の家族等の来客による利用の状況

(3) 従業員、提携事業者等による業務上の利用の状況

なお、駐車場等の整備について条例等により定められている場合は、関係部局との連携のもと、当該条例等も踏まえつつ、本住宅の利用の状況に即した適切な駐車場等の整備が図られるよう努められたい。

第2 サービスの提供に関する事項

1 状況把握サービス及び生活相談サービスの提供体制に関する事項

状況把握サービス及び生活相談サービス（以下「状況把握サービス等」という。）は、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成23年厚生労働省令・国土交通省令第2号。以下「共同省令」という。）の規定により、一定の資格を有する者（以下「資格者」という。）が原則として、夜間を除き、本住宅の敷地又は当該敷地に隣接する土地に存する建物に常駐することが求められている。

状況把握サービス等の提供に当たっては、入居者の安全・安心を確保する観点から、原則として日中は資格者が365日常駐する体制を整える必要がある。ただし、これにより難しい場合は、次の(1)又は(2)などの方法により、資格者が常駐していない日における入居者の状況を能動的に把握する体制を整えるとともに、契約締結時等において入居者本人に対し十分説明しておくことが望ましい。

(1) 常駐していない日の日中に、少なくとも一度は資格者が本住宅に赴き、入居者の状況把握を行う。

(2) 赤外線等により動体を検知するセンサー、水道の利用状況を検知する水量センサー等の入居者の住戸内での動態を把握できる装置の設置等により、資格者が常駐していない日における入居者の日常行動が長時間にわたって確認できない場合に、即時に安否確認や緊急時対応に着手できるような体制を確保する。

なお、夜間にあつては、各居住部分に、入居者の心身の状況に関し必要に応じて通

報する装置を設置することによる対応が可能とされているところであるが、入居者の心身の状況に応じて、資格者が常駐する体制を確保することが望ましい。

2 状況把握サービス等の提供とプライバシーに関する事項

本住宅の登録を受けた事業者（以下「登録事業者」という。）は、状況把握サービス等の提供に当たり、プライバシーの確保について十分に考慮する必要がある。特に状況把握を行う際の各住戸への訪問については、緊急時対応を除き、入居者の意に反して行われた場合、入居者とのトラブル等を惹起するおそれがあることから、契約締結時等において入居者本人に対し十分説明の上、どのような場合に登録事業者が状況把握のために訪問するかについて、明示的に入居者の同意を得ておくことが望ましい。

第3 本住宅の管理運営に関する事項

1 緊急時対応・防災体制に関する事項

非常災害時等における入居者の生命又は身体の安全を確保する観点から、登録事業者は、非常災害に対する具体的計画を立て、非常災害時の関係機関への通報及び連携体制を整備し、それらを定期的に職員に周知するとともに、定期的に避難、救出その他必要な訓練を行うことが望ましい。

2 敷金に関する事項

一般的に「敷金」とは、賃料その他の債務を担保するためあらかじめ交付される金銭であるとされているが、当該敷金については、地域における取引慣行を参酌しつつ、前述の目的に沿って必要な範囲で受領することが望ましい。

第4 本制度に係る登録基準の強化、緩和等について

本住宅の登録基準のひとつとして、高齢者居住安定確保計画に照らして適切であることが定められている（法第7条第1項第9号）。また、高齢者居住安定確保計画において、共同省令に定める登録基準を強化し、又は緩和することが可能となっている（共同省令第15条）。

このように、本住宅に係る登録基準の強化、緩和等を行うためには、都道府県が高齢者居住安定確保計画において定めることが必要であり、これに基づかない場合、法令上の登録基準には当たらないので注意が必要である。

以上